



**Belgeo**

Revue belge de géographie

**1 | 2016**

**Miscellaneous**

---

# La grande propriété foncière bruxelloise au XIX<sup>e</sup> siècle

L'usage des archives cadastrales en géographie urbaine

Louise Babar

---



## Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/18243>

DOI : 10.4000/belgeo.18243

ISSN : 2294-9135

## Éditeur :

National Committee of Geography of Belgium, Société Royale Belge de Géographie

## Référence électronique

Louise Babar, « La grande propriété foncière bruxelloise au XIX<sup>e</sup> siècle », *Belgeo* [En ligne], 1 | 2016, mis en ligne le 23 janvier 2017, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/18243> ; DOI : 10.4000/belgeo.18243

---

Ce document a été généré automatiquement le 30 avril 2019.



*Belgeo* est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution 4.0 International.

---

# La grande propriété foncière bruxelloise au XIX<sup>e</sup> siècle

L'usage des archives cadastrales en géographie urbaine

Louise Babar

---

- 1 Étudiant l'organisation du territoire urbain et des rapports sociaux qui s'y déploient, les géographes cherchent entre autres à en dégager les structures sous-jacentes. Or, la compréhension de la structuration de l'espace urbain nécessite une lecture sur les temps longs, qui permet de reconstituer les étapes de sa mise en place. Il s'agit d'interroger l'organisation antérieure du territoire afin d'identifier les éléments hérités, persistants, qui ont pu influencer la formation de cet espace. Parmi ceux-ci les héritages des structures foncières jouent un rôle essentiel : la répartition de la grande propriété aux franges de l'espace bâti, les modalités de son morcellement ont pu jouer un rôle fondamental dans les formes prises par l'urbanisation et dans ses dynamiques (Rodger, 2001 ; Bastié, 1964 ; Riou, 1973 ; Vorms, 2012 ; Deplancke & Vandermotten, 1978 ; Vandermotten & Vankeerbergen, 1984).
- 2 Si l'objectif du présent article n'est pas d'examiner cette articulation entre propriété foncière et modalités ultérieures de l'urbanisation<sup>1</sup>, il présente des matériaux de base, à la croisée de l'histoire et de la géographie, permettant d'appréhender la structure de la grande propriété foncière autour de Bruxelles au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, à la veille de l'importante expansion urbaine dont cette structure sera le substrat.

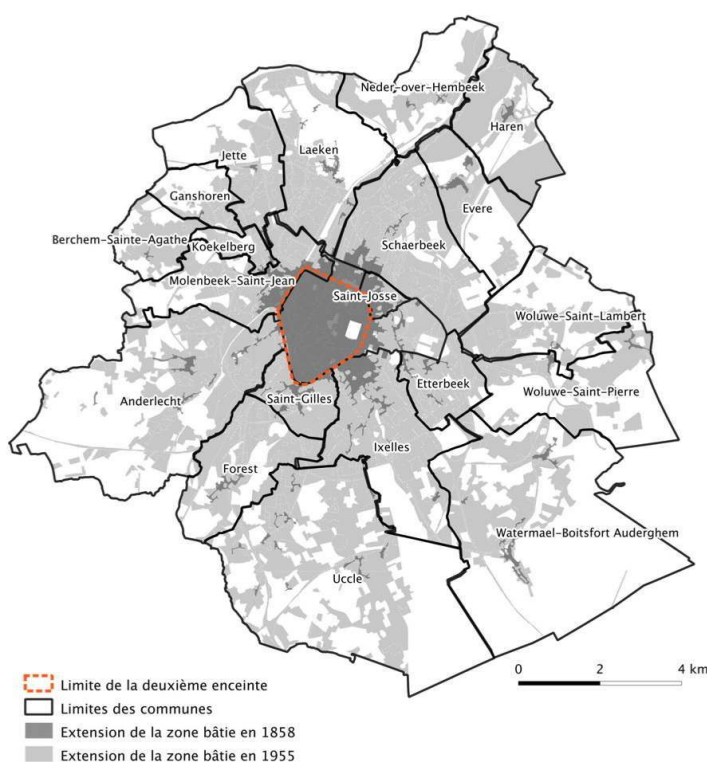
## Le cadastre ancien, source pour la géographie de la grande propriété foncière

- 3 La reconstitution de la propriété foncière proposée ici pour l'ensemble de l'actuelle Région de Bruxelles-Capitale se fonde sur l'utilisation du premier cadastre levé systématiquement et complété, à Bruxelles, peu avant 1860. La création d'un Cadastre en Belgique remonte à la période française, lorsque les républicains ont institutionnalisé et

systématisé la récolte d'informations relatives à la propriété dans le but d'optimiser la perception de l'impôt foncier. Les opérations sont poursuivies par le Ministère des finances du jeune Etat belge. Couvrant complètement le territoire, ce relevé initial de la propriété foncière en offre une image exhaustive et synchrone, ce qui ne pourra plus être possible jusqu'à l'arrivée des techniques informatiques contemporaines. De ce recensement initial et exhaustif de la propriété foncière, Philippe-Christian Popp<sup>2</sup> a tiré un atlas cadastral composé des plans parcellaires et des matrices des propriétaires par commune. La partie de l'atlas correspondant à l'agglomération bruxelloise est datée vers 1860<sup>3</sup>.

- 4 Cette date offre l'avantage de se situer non seulement au tout début de la période d'expansion des faubourgs (voir la figure 1 ci-dessous pour l'extension de la zone bâtie entre 1858 et en 1955), mais aussi après une période de profondes mutations de la structure foncière consécutive à une série d'événements rattachés à l'évolution politique. Trois événements, en particulier, affectent la distribution de la propriété foncière.
- 5 Le premier est la dissolution des ordres contemplatifs menée sous Joseph II à la fin du régime autrichien (Antoine, 1997)<sup>4</sup>. Cette mesure, qui entre dans un processus de subordination de l'Eglise à l'Etat, vise entre autres à remettre en circulation les biens du clergé. Deuxièmement, la vente des biens nationaux par le régime français dans les suites de la Révolution française (Antoine, 1997) poursuit la déstructuration de la propriété religieuse et nobiliaire. Troisièmement, les aliénations par la Société Générale<sup>5</sup> d'une partie importante de la Forêt de Soignes (une ancienne forêt domaniale d'Ancien régime) dans les premières années après l'indépendance du pays (Maziers, 1994) entraînent des redistributions importantes de la propriété foncière dans le quadrant sud-est de l'agglomération bruxelloise. Il s'ensuit de ces épisodes un transfert massif de la propriété foncière au profit de la bourgeoisie ascendante.

Figure 1. Expansion de la zone bâtie entre 1858 et 1955.



## La récolte et le traitement des données de l'Atlas cadastral de Popp

- 6 La reconstitution de la grande propriété vers 1860 a représenté un travail considérable. Pour 10 des 21 communes étudiées<sup>6</sup> (voir la figure 1 pour la localisation des communes), on a relevé, pour chaque propriétaire, son nom, sa commune de résidence et une profession si elle était déclarée, ainsi que les numéros des parcelles en sa possession en indiquant la section du plan, sa contenance, le revenu pour les parties bâties et non bâties et le type de propriété. Pour huit autres communes, seul le total des biens a été relevé par propriétaire (c'est-à-dire la contenance totale et le revenu total des parties bâties et non bâties), en reprenant le numéro d'article, son nom et sa commune de résidence.
- 7 Enfin, pour trois communes proches du centre-ville (Schaerbeek, Molenbeek Saint-Jean et Ixelles), déjà plus largement urbanisées, une sélection des propriétaires a été faite sur la base d'un seuil minimum de superficie totale de leurs biens. Pour la commune de Schaerbeek, ont été encodés dans le détail les biens des propriétaires cumulant au moins 4 ha à Schaerbeek ou dans d'autres communes. Pour Molenbeek-Saint-Jean et Ixelles, a été encodé le total des biens des propriétaires qui, soit cumulaient déjà au moins 10 ha dans les autres communes, soit possédaient au moins 1 ha dans la commune même. Ainsi, les grands propriétaires qui avaient déjà pu être identifiés étaient repris d'office, même s'ils ne possédaient que peu de biens dans une de ces trois communes.
- 8 Une fois réunis l'ensemble de leurs biens détenus dans les différentes communes, les plus grands propriétaires de l'agglomération ont pu être identifiés. Pour consolider cette grande propriété disséminée dans les registres des diverses communes, trois critères ont été mobilisés : le nom de famille, le prénom ou les initiales des prénoms, et la profession.

Ces trois éléments devaient concorder pour que les biens soient rattachés à la même personne. Les figures 2 et 3 ci-dessous présentent des extraits des matrices cadastrales d'Anderlecht, de Ganshoren et de Jette, et illustrent deux cas de propriétaires identifiés dans des communes différentes. Sont surlignées en jaune les propriétés détenues dans ces communes par Henricus-Hubertus Evenpoel (par ailleurs propriétaire de terres à Nederover-Hembeek, Laeken, Schaerbeek, Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles) et le comte Ludovicus-Alexander de Villegas.

Figure 2. Extraits des matrices cadastrales d'Anderlecht (gauche) et Ganshoren (droite) : les propriétés de Henricus-Hubertus Evenpoel.

(1)	(3)	(4)	(5)	(6)
VERTEGEN- DINGE der CADASTRALE PLAATS.	SOORT DER BEGRIJVENINGEN.	INHOUDSGROOTTE VAN IEDER PERCEEL.	Klassering.	BELOOFDE WERT VAN IEDER PERCEEL.
(2)				(7)
Art. 1448. — Denys, Joannes-Baptiste-Franciscus, leermecssier, Anderlecht.				
A 105 <sup>de</sup>	Huis	20 21	35	18,00
106 <sup>de</sup>	"	20 22	25	12,00
110 <sup>de</sup>	"	20 22	25	12,00
110 <sup>de</sup>	"	20 22	24	12,00
100 <sup>de</sup>	Land	15,50 3	11,32	
110 <sup>de</sup>	Huis	1,90 22	88	12,00
92 <sup>de</sup>	Land	2,50	1	2,95
92 <sup>de</sup>	Schuer	1,10	1	1,50
92 <sup>de</sup>	Huis	80	94	
92 <sup>de</sup>	"	2,60	3,07	
92 <sup>de</sup>	"	4,70	5,53	
92 <sup>de</sup>	Hof	8,00	9,21	
92 <sup>de</sup>	Land	22,90 2	21,50	
A 109 <sup>de</sup>	Huis	2,30 22	1,70	12,00
109 <sup>de</sup>	"	50 22	22	12,00
		62,40	58,19	90,00
Art. 1449. — De Vogelaer, Philippus en Catharina, landbouwers, Anderlecht.				
H 448 <sup>de</sup>	Land	10,60 2	9,86	
448 <sup>de</sup>	Huis	51 22	52	12,00
448 <sup>de</sup>	"	38 22	35	12,00
448 <sup>de</sup>	"	38 22	35	12,00
		11,70	10,88	56,00
Art. 1450. — Devroeghe, Gerardus, landbouwer, Anderlecht.				
A 268	Huis	1,50 21	1,53	18,00
268 <sup>de</sup>	Hof	3,60 3	4,25	
269	Boomgaard	2,80 3	2,13	
		7,70	7,91	18,00
Art. 1451. — Dolphin, Josephus, meesterknecht, Anderlecht (Vocheide).				
D 178	Hof	7,40 3	8,73	
B 160 <sup>de</sup>	Huis	70 8	83	285,00
D 170	"	2,10 15	2,48	102,00
		10,20	12,04	387,00
Art. 1452. — Evenpoel, Henricus-Hubertus-Benedictus, eigenaar, Laeken.				
B 44 <sup>de</sup>	Land	66,90 2	62,22	
C 385	"	1,25,50	93,46	
		1,85,20	155,68	
Art. 105. — Crielx, Philippus, schrynerker, Molenbeek.				
B 80	Huis	90 21	4,03	18,00
81	Hof	5,50 5	5,76	
82	Land	19,10 2	17,19	
7 <sup>de</sup>	Huis	90 22	1,05	12,00
79 <sup>de</sup>	Hof	12,60 5	14,56	
		56,80	57,57	50,00
Art. 106. — Tielemans, Franciscus, landbouwer, Jette.				
A 547	Weide	2,90 5	1,54	
548	Land	53,70 5	58,45	
		58,60	59,77	
Art. 107. — Evenpoel, Henricus-Hubertus, eigenaar, Brussel.				
A 595	Land	52,50 2-3	41,75	
278	Weiland	54,80 2	29,25	
		87,30	70,96	
Art. 108. — Hersenberg, de vrouw, Mathéus, koopman in tabak, Brussel.				
A 129	Boomgaard	22,40 2	28,51	
151	Huis	2,00 17	2,28	69,00
155	Plaets	5,10 1	5,82	
141	Land	57,29 2	51,48	
B 62	"	44,50 2	29,87	
A 154	Weide	56,00 1	41,04	
150 <sup>de</sup>	Hof	22,30 5	25,34	
132 <sup>de</sup>	Huis	20 22	25	12,00
132 <sup>de</sup>	Id.	50 22	54	12,00
132 <sup>de</sup>	Id.	50 22	54	12,00
132 <sup>de</sup>	Id.	40 22	46	12,00
		2,00,40	195,68	117,00

P.-C. Popp, 1860, *Atlas cadastral parcellaire de Belgique*, Tableau indicatif et matrice cadastrale des communes d'Anderlecht et de Ganshoren

Figure 3. Extraits des matrices de Ganshoren (gauche) et de Jette (droite) illustrant les propriétés du comte Louis-Alexandre de Villegas, dont le nom est repris sous des orthographes différentes.

Art. 264. — De Jonghe, Theodorus, rentenier, Brussel.

A 56

Land

68,50

2-3 54,20

Art. 265. — Devillegas, de graef, Ludov.-Alex.-Gustave-Ghisl. eigenaar, Brussel.

A 225<sup>a</sup>

Land

3,84,50

3-4 217,22

215

Hof

73,30

3 100,25

244

Langsgrond

1,13,30

1 129,75

245

Grond

2,50

1 2,83

246

Plaats

45,00

1 17,78

247

Huis

1,40

21 1,60 18,00

248

Kasteel

6,50

10 7,15 228,00

249

Lustwyer

85,80

1 95,35

250

Hof

17,50

5 19,72

256

Weide

52,50

5 14,35

257

Ywyer

1,24,80

1 63,65

270

Land

61,40

2 57,96

272<sup>a</sup>

Weide

80,10

2-3 44,46

274<sup>a</sup>

"

1,83,45

2-3 119,25

289<sup>a</sup>

Land

68,55

3 92,71

407<sup>a</sup>

"

1,92,00

1-2 193,81

292<sup>a</sup>

"

1,17,00

2-4 109,32

225<sup>a</sup>

"

8,00

5 6,14

227<sup>a</sup>

Huis

1,50

21 1,01 18,00

221<sup>a</sup>

Huis en plaats

90

22 1,05 12,00

550<sup>a</sup>

Huis

75

21 86 18,00

285<sup>a</sup>

Boulevard

2,13,20

192,88

289<sup>a</sup>

Bosch

11,00

4-8 3,56

289<sup>a</sup>

"

22,00

1-2 11,11

290<sup>a</sup>

Plantery

70

1 56

290<sup>a</sup>

"

50,00

1 15,50

291<sup>a</sup>

Bosch

52,50

2 12,27

4

Boulevard

92,50

5 65,83

123

"

85,00

2 74,70

155

"

34,50

2 48,87

156

Huis

1-8 21 2,05 18,00

470

Boulevard

2,52,00

2-3 209,16

219

"

65,50

3 45,40

220

Huis

1,40

21 1,60 18,00

274<sup>a</sup>

Hooiland

59,05

2-3 25,38

291<sup>a</sup>

Boulevard

46,50

1-2 12,21

574

Huis

11,00

15 12,34 102,00

575

Moeras

4,80

1 1,85

576

Hof

9,70

5 11,06

577

Hooiland

57,60

2 48,58

578<sup>a</sup>

Boulevard

1,76,30

2-4 299,02

579

Hooiland

16,30

5 7,45

595

Boulevard

71,40

2 64,26

402<sup>a</sup>

"

1,53,55

4-2 158,20

402<sup>a</sup>

"

67,25

1-2 68,60

404

"

78,50

1 89,25

55,10,80

2791,52 452,00

Art. 266. — Schellert, Felix, schuur, Ganshoren.

A 321<sup>a</sup>

Huis

00

25 1,05 6,00

322<sup>a</sup>

Land

1,30

2 1,08

2,10

2,11 6,00

Art. 267. — Crahaert, Petrus, brouwer, Brussel.

A 21

Weide

1,81,00

2 85,26

Art. 268. — Grimbergen, Joannes, brouwer Brussel.

A 17

Land

1,36,50

5-4 82,08

18

Bosch

26,00

1 25,07

15

Land

80,50

5-4 33,57

2,62,70

158,71

Art. 269. — Troch, Petrus, chandronnier, Ganshoren.

A 137<sup>a</sup>

Land

5,60

5 3,86

137<sup>a</sup>

Huis

60

20 41 50,00

6,30

1,27 50,00

Art. 270. — Vandenhouten, Joannes-Josephus, pagter, Zellik.

A 19

Weide

1,30,70

2-3 99,65

Art. 593. — De Villegas, den graef, Ludovicus-Alex.-Gustavus-Ghislens, eigenaar, Brussel.

C 590

Land

1,65,50

2-3 151,56

585

"

5,35,40

1 582,56

426

"

34,40

2-3 27,55

D 202<sup>a</sup>

"

25,00

1-2 24,07

E 5

"

1,44,70

2 450,25

7,05,60

683,57

Art. 594. — Draps, Franciscus, landbouwer, Jette.

C 441<sup>a</sup>

Land

5,50

2-3 4,57

Art. 595. — Haesdoorn, Henricus-Josephus, de weduwe, eigenaar, Brussel.

A 107<sup>a</sup>

Land

50,80

1 57,91

Art. 596. — Joos, Jan-Baptiste, landbouwer, Jette.

A 110

Huis

60

21 69 48,00

111

"

20

20 34 50,00

409<sup>a</sup>

"

9,50

10 10,85 39,00

115<sup>a</sup>

Hof

6,10

2 5,49

16,50

17,55 87,00

Art. 597. — Vanden Eynde, Henricus en Petrus-Josephus, eigenaers, Jette.

D 74<sup>a</sup>

Land

24,10

1 27,48

P.-C. Popp, 1860, *Atlas cadastral parcellaire de Belgique*, Tableau indicatif et matrice cadastrale des communes de Ganshoren et de Jette

- 9 La consolidation des propriétés s'est néanmoins avérée délicate, l'identité des personnes n'étant pas toujours stable d'un registre à l'autre. Premièrement, l'orthographe du nom et du prénom d'une même personne présente des variations d'un registre à l'autre. Que ce soit à l'intérieur d'une même commune ou dans des communes différentes, les propriétaires se retrouvent inscrits sous des numéros d'article différents, et sous des noms apparemment légèrement différents (voir le tableau 1). En effet, les prénoms sont inscrits tantôt dans la forme francophone, tantôt dans la forme néerlandophone, ou encore, l'ordre des différents prénoms d'une même personne varie de manière aléatoire. Il a fallu identifier ces situations pour rassembler les biens. Concrètement, une différence d'orthographe dans le nom a été ignorée si le premier et le deuxième prénom étaient identiques, ou si le prénom et la profession étaient les mêmes. Les situations ambiguës, telles que la différenciation des frères et cousins d'une même famille, ont donc pu être ramenées au minimum.

Tableau 1. Exemples de personnes portant un même nom de famille, de propriétés en indivision et de variations orthographiques pour une même personne suivant la langue de l'administration.

Commune	Nom du propriétaire
Evere	Caroly de erfgenamen Isabella-Clara rentenier
Evere	Caroly de kinderen Jacobus-Josephus renteniers - Craninckx Petrus professeur
Neder-over-Hembeek	Caroly kinderen Jacobus-Josephus eigenaer - Craninckx Petrus-Joannes-Steph. professor
Woluwe-St-Pierre	Caroly de Strooper Jacobus-Josephus de weduwe rentnierster
Evere	Caroly Henri-Joseph bankier en rentenier
St-Josse	Caroly Jean-Joseph avocat
Evere	Caroly Joannes-Josephus rentenier
Forest	Caroly, Joannes-Josephus, eigenaer
Evere	Caroly Joannes-Josephus rentenier - Speltinckx Judocus de wed en kinderen landbouwer
Uccle	Caroly, Joannes-Josephus, broeders en zuster, eigenaers
Evere	Caroly Joseph-Alex-Franc rentenier
Anderlecht	Caroly, Albertus-Maria eigenaer
Jette	Caroly, Albertus-Maria, bankier
Neder-over-Hembeek	Caroly Maria-Susanna vrouw Gisler Carolus-Anton-E schilder
Anderlecht	Caroly, Maria-Susanna, vrouw Gisler eigenaer
Uccle	Caroly, Maria-Suzanna, vrouw, eigenaer - Gisler
Uccle	Caroly, weduwe Joanna-Maria, eigenares - Evenepoel
Jette	Caroly, Zusanna-Marie-Manuel - Weduwe Evenepoel, eigenaarster
Etterbeek	Caroly, veuve Pierre-Joseph, propriétaire
Etterbeek	Caroly, veuve Pierre-Joseph, propriétaire - Seutin, Louis-Joseph, médecin, l'épouse

Du néerlandais vers le français : Joannes-Josephus = Jean-Joseph ; en kinderen = et enfants ; vrouw = épouse ; eigenaer = propriétaire ; rentenier = rentier ; weduwe = veuve)

- 10 Les biens de l'épouse apparaissent enregistrés tantôt indépendamment de ceux du mari, tantôt sous le nom de son époux. En règle générale, la propriété est inscrite au nom du mari ; ensuite, au décès de celui-ci, elle est transférée à la veuve ou aux héritiers. Dans les faits, il s'avère que l'inscription par l'administration ne suivait pas toujours précisément ces transferts, en particulier lorsqu'ils concernaient le legs entre époux. Nous avons donc pris pour règle de ne rassembler que les biens appartenant clairement à une seule et même personne, sans leur adjoindre les biens inscrits au nom des époux, de la veuve, ni ceux détenus par des frères et sœurs<sup>7</sup>.
- 11 Janssens et Danckaert (1989, p. 208) affirmaient que « l'imprécision des matrices a empêché de poursuivre les recherches entreprises pour débusquer les propriétaires dont le nom revient souvent, avec de petites superficies éparpillées [...] Souvent un début prometteur débouche sur une impossibilité ». Néanmoins, par la répétition des opérations il a été possible de ramener les situations d'imprécision à une proportion marginale, sans influence sur les résultats de l'analyse.

## L'ampleur de la grande propriété autour de Bruxelles

- 12 L'important corpus de données cadastrales ainsi rassemblé a permis d'appréhender l'ampleur de la grande propriété foncière autour de Bruxelles vers 1860 et sa répartition (tableau 2). La taille moyenne des parcelles n'a pu être déterminée que pour les dix premières communes traitées exhaustivement. La variable donne néanmoins une information intéressante concernant la structure spatiale de la propriété et du parcellaire.



Tableau 2. Structure générale de la propriété (bâtie et non bâtie) dans les communes de l'actuelle Région de Bruxelles-Capitale, vers 1860.

Commune	Nombre de propriétaires	Superficie totale des biens encodés (ha)	Taille moyenne parcelles (ha)
<b>Rive gauche 1<sup>ère</sup> ceinture</b>			
Anderlecht	976	1680	0,55
Molenbeek-Saint-Jean	1872	655	
Laeken	620	857	
Koekelberg	113	82	0,20
<b>Rive gauche 2<sup>ème</sup> ceinture</b>			
Ganshoren	195	234	0,38
Jette	309	562	0,49
Berchem-Sainte-Agathe	176	282	0,45
<b>Rive droite 1<sup>ère</sup> ceinture</b>			
Schaerbeek	2530	876	
Etterbeek	372	297	0,23
Ixelles	2553	937	
Saint-Josse-ten-Noode	1559	89	
Saint-Gilles	564	224	0,12
Forest	282	626	0,59
<b>Rive droite 2<sup>ème</sup> ceinture</b>			
Neder-Over-Hembeek	319	593	
Haren	423	581	
Evere	510	540	
Woluwe-Saint-Pierre	363	834	
Woluwe-Saint-Lambert	405	702	
Watermael-Boitsfort – Auderghem	619	2156	0,81
Uccle	793	2235	0,63
<b>Total</b>	<b>15553</b>	<b>15042</b>	

- 13 Généralement, la taille des parcelles ne dépasse pas 0,5 hectare. Les parcelles sont en moyenne plus petites dans les communes de première ceinture, proches du centre-ville, ce qui reflète l'intense division du parcellaire dans cette zone. Les communes d'Anderlecht et de Forest, qui partagent une limite avec le centre de la ville, ont été assimilées à la première ceinture. Elles s'étendent cependant largement sur la deuxième ceinture et présentent en fait une structure similaire aux communes de cette zone.
- 14 Par ailleurs, une opposition se dessine entre les deux rives, les communes de la rive gauche présentant des tailles de parcelles globalement inférieures. Ceci correspond aux observations réalisées par Deplancke & Vandermotten (1978), selon lesquelles l'ouest de la vallée de la Senne se caractérise par une structure agro-foncière plus émiettée, tandis que les parcelles apparaissent en moyenne les plus grandes sur la rive droite, dans la direction sud-est (à Uccle, à Watermael-Boitsfort et à Auderghem).

### Les trois catégories de grands propriétaires

- 15 Le relevé des propriétaires et de leurs biens dans les 16 premières communes dépouillées a conduit à définir le seuil de superficie caractérisant les grandes propriétés dans la zone d'étude.
- 16 En ce qui concerne la taille des parcelles, la distribution de la propriété foncière apparaît fortement polarisée vers le bas : plus de deux tiers des propriétaires (67 %) possèdent moins d'un ha, tandis qu'un peu moins du dernier tiers (28 %) possède entre 1 et 5 ha. Les biens de l'immense majorité des propriétaires restent donc inférieurs à 5 ha, tandis que seuls 5 % des propriétaires possèdent une superficie de plus de 5 ha<sup>8</sup>.



- 17 L'observation de la courbe de distribution du nombre de propriétaires en fonction de la superficie des biens est globalement régulière jusqu'à 15 ha. Elle montre ensuite une première rupture entre 20 et 25 ha, puis une seconde, plus accusée autour de 40 ha. C'est cette valeur de 40 ha qui a été retenue comme seuil de définition des grandes propriétés. Cette valeur représente des superficies déjà fort étendues vu la valeur potentielle du foncier dans la périphérie d'un centre urbain en expansion. Elle est cohérente avec les seuils proposés pour l'ensemble de la Belgique par les premiers chercheurs à avoir abordé cette question du foncier au début du XX<sup>e</sup> siècle<sup>9</sup>.
- 18 Les propriétaires dont les biens atteignent cumulativement 40 hectares sont au nombre de 27 individus, auxquels s'ajoutent 6 organisations ou institutions. Ces institutions sont, par ordre décroissant de la superficie de leurs propriétés : l'État, la Ville de Bruxelles, trois hospices ou hôpitaux et une fondation de bienfaisance.
- 19 Les biens des propriétaires privés individuels forment la « propriété privée », ceux des institutions de bienfaisance – commission des hospices de Bruxelles, commissions des hospices communales et tables de bienfaisance communales – sont désignés ici comme la « propriété sociale » et enfin la « propriété publique » comprend les propriétés des communes, du gouvernement et de l'État. Le tableau 3 indique les superficies de ces trois catégories de grande propriété.

Tableau 3. Superficies (en ha) occupées par les trois catégories de grandes propriétés en 1860.

Catégories de grande propriété	Part dans le territoire étudié, hors forêt de Soignes et Domaine royal de Laeken	
	Superficie (ha)	(% de la superficie)
<b>Privée</b>	2 026	14,5
<b>Sociale</b>	1 077	7,8
<b>Publique</b>	185	1,3
( - dont propriétés des communes	(117)	(0,8)
- dont propriétés de l'État - hors forêt de Soignes et domaine royal de Laeken )	(68)	(0,5)
<b>Total des ressources foncières</b>	3 288	23,6
<b>Superficie totale de la Région de</b>		
<b>Bruxelles-Capitale, hors forêt de Soignes,</b>	13 900	100
<b>domaine royal de Laeken et centre-ville</b>		
(forêt de Soignes)	(1 730)	
(domaine royal de Laeken)	(115)	

- 20 Les ressources foncières calculées au tableau 3 représentent la superficie bâtie et non bâtie cumulée. Ceci dit, la propriété bâtie représente une part tellement faible de la superficie totale qu'elle est considérée négligeable. A titre d'exemple, dans le cas de la propriété privée, la propriété bâtie représente 0,7 % de la superficie.
- 21 Les propriétés de l'État comprennent les surfaces fort étendues de la forêt de Soignes (1730 ha sur le territoire bruxellois) et du domaine royal de Laeken (115 ha). Ces surfaces ne peuvent être assimilées à des ressources foncières disponibles pour l'urbanisation puisque leur statut y exclut toute construction et aménagement urbain. En écartant ces

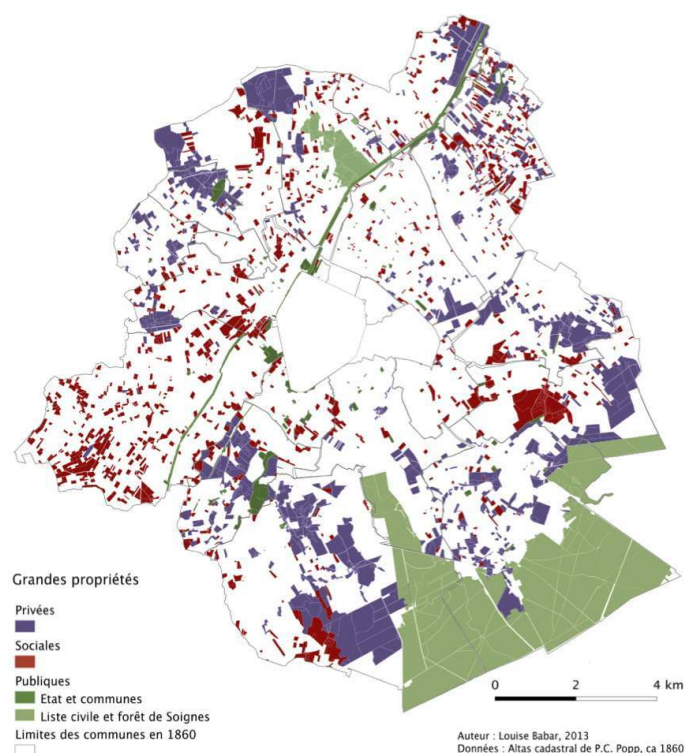
deux ensembles, la superficie totale des grandes propriétés est portée à 3 283 ha. Ceci représente 24 % de l'espace bruxellois restant (hors la zone centrale du Pentagone).

- 22 La majeure part de cette grande propriété bruxelloise est aux mains de propriétaires privés (61 % de la superficie de la grande propriété), suivie par la propriété sociale (33 %) et enfin la propriété publique (6 %)<sup>10</sup>.

## La cartographie des grandes propriétés

- 23 La cartographie des grandes propriétés a nécessité la digitalisation des parcelles dans un Système d'Information Géographique (QGIS et GRASS). Les différents plans cadastraux de 1860, dessinés et publiés en atlas par P. C. Popp pour chaque commune, sont conservés en format digital à la Bibliothèque Royale (KBR). Il était nécessaire de les géoréférencer, c'est-à-dire de modifier les fichiers d'images pour les référencer dans un système de projection géographique. Une fois géoréférencés, les plans cadastraux des communes s'affichent dans leur position géographique réelle, moyennant une légère déformation des angles ou des distances en fonction des formules de triangulation utilisées. Nous avons ainsi pu reconstituer, à la manière d'un « puzzle », l'ensemble du plan cadastral de la région étudiée vers 1860.
- 24 La digitalisation des parcelles des grandes propriétés a permis de retracer les polygones des parcelles dans une couche d'informations vectorielles mais repérée au moyen de coordonnées géographiques, de manière à reconstituer et situer les grandes propriétés sur le plan. Avec le repérage dans le Système d'Information Géographique, nous obtenons la localisation réelle des grandes propriétés ainsi qu'une vue d'ensemble de leur répartition dans l'agglomération.

Figure 4. Répartition des propriétés de plus de 40 ha en 1860, par catégorie de propriétaire.



- 25 La figure 4 montre que la grande propriété se concentre dans la couronne extérieure, dans un rayon supérieur à 3 km autour du Pentagone central, même si elle est aussi un peu présente sur la frange sud-ouest plus proche du centre-ville. Cette absence de la grande propriété dans la première couronne peut rendre compte de deux phénomènes : soit elle y a déjà en partie disparu sous la pression de l'expansion des faubourgs, soit les grandes propriétés ont toujours été implantées à une certaine distance du centre-urbain. En fait, si la croissance urbaine a en effet contribué à démanteler certaines propriétés proches du centre-ville, les grandes propriétés situées en deuxième couronne sont en partie, comme on va le voir, de formation récente.
- 26 Globalement, elles sont le mieux représentées dans le sud et l'est de l'agglomération et le moins dans l'ouest. Ce croissant qui va du sud à l'est de l'agglomération est la zone correspondant aujourd'hui aux quartiers les plus aisés de la ville. On trouve toutefois aussi des grandes propriétés en couronne extérieure au nord-est – à Evere, Haren et Neder-Over-Hembeek – et au nord-ouest – à Berchem Sainte-Agathe, Koekelberg, Jette et Molenbeek Saint-Jean.
- 27 Considérant la répartition des catégories de grande propriété, une opposition apparaît entre propriété privée et propriété sociale. La première est bien mieux implantée dans l'est et le sud que dans l'ouest ; en revanche, la deuxième affiche une présence plus importante dans l'ouest, en particulier dans la commune d'Anderlecht.
- 28 Une nette différence se marque avec la propriété publique et communale, d'étendue beaucoup plus restreinte et localisée davantage en fonction des espaces d'intérêt public. Dans le sud de l'agglomération, la propriété de l'État est liée aux terrains forestois de la Magnanerie, ou encore à ceux de l'École vétérinaire d'Anderlecht. Outre le domaine de Laeken et la forêt de Soignes, cette catégorie comprend aussi les terrains bordant le canal. Les propriétés communales, hors quelques infrastructures et terrains isolés, consistent surtout en places et zones de voirie. Les propriétés publiques sont donc soit liées à la présence d'infrastructures telles que le canal, les voiries et les gares de chemin de fer, soit constituées d'espaces réservés, exclus d'une potentielle urbanisation, tels que la forêt de Soignes, revenue en 1843 dans le domaine public pour ce qui n'en avait pas été aliéné, et le domaine royal de Laeken.

## La grande propriété privée

- 29 Comme l'indiquent les chiffres du tableau 4, la grande propriété privée domine et rassemble 27 individus. Le tableau 5 ci-dessous renseigne l'identité des 27 propriétaires privés, ainsi que les institutions et organismes à caractère public, qui totalisent plus de 40 hectares.

Tableau 4. Distribution des grands propriétaires par statut et origine sociale.

	Nombre	Superficie (ha)
Propriétaires privés issus de la noblesse ancienne	9	655
Propriétaires privés issus de la bourgeoisie	18	1371
Institutions publiques	2	185
Institutions de bienfaisance	4	1 077

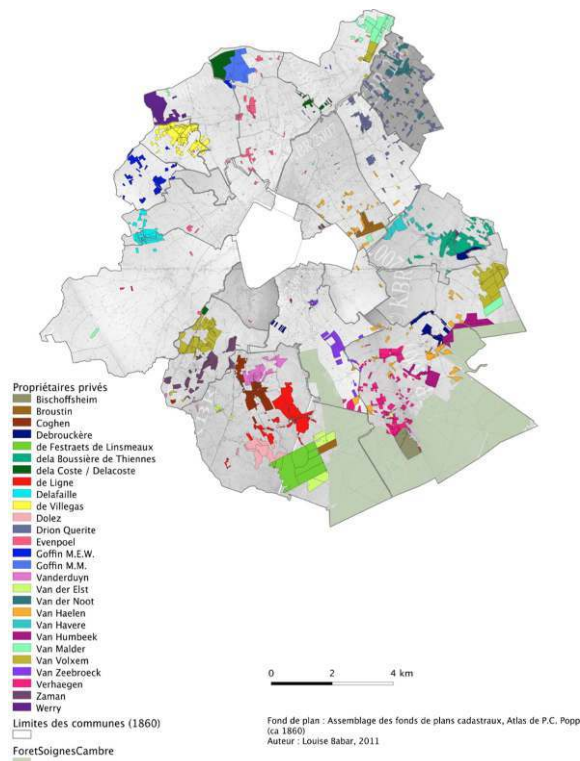
Tableau 5. Les propriétaires de plus de 40 ha en 1860.

Nom	Domaine	Titre de noblesse	Profession Fonctions	Communes des biens en propriété
Van Volxem, Guillaume-Hypolite	210		Avocat, échevin	Forest, Neder-Over-Hembeek, Anderlecht
Hôpital Saint-Jean (Bruxelles)	194			
de Festrats de Linsmeaux	161	Noble	(propriétaire)	Uccle
Hospices de Bruxelles	130			
de Ligne (né Vandernoot-Duras)	109	Noble	(rentier)	Uccle
Verhaegen, Pierre-Théodore	108		Avocat Bourgmestre (propriétaire) Industriel, bourgmestre	Wat. Boitsfort, Ixelles, Anderlecht
Goffin-Mathieu, Mathieu (Eduardus-Guillaume)	110			Ganshoren, Berchem Ste. Ag., Koekelberg, Jette
Fondation Saint-Eloy (Bruxelles)	106			
Drion-Querité, Adrien	101		Industriel	Haren, Evere, Woluwe St. L.
de la Bousière de Thiennes, Antoine (l'épouse)	91	Noble		Woluwe St. L.
Infirmerie du grand béguinage (Bruxelles)	73			
Van Malder, Jean-Baptiste	90		(propriétaire)	Neder-Over-H., Evere, Woluwe St. L., Woluwe St. P., Jette, Anderlecht
Van Humbeek, Jacobus	78		Ministre d'Etat (propriétaire)	Watermael-Boitsfort, Woluwe St. L., Woluwe St. P.
Coghen, Jacques-André	77	(anobli)	Banquier- assureur/Industriel Ministre	Uccle, Forest, Anderlecht
de la Coste, François-Joseph-Ghislain	67	Noble	(propriétaire)	Laeken, Neder-Over-Hembeek, Forest
Werry, Jan-Alexander	65		Architecte- Professeur	Jette
Zaman, Joseph-Emmanuel	65	(anobli)	Avocat (propriétaire)	Forest, St. Josse, Uccle
Dolez, Hubert-Joseph	61		Avocat, Ministre (propriétaire)	Uccle
Vander Elst, Joseph	56			Uccle, Watermael-Boitsfort
Van Haelen, Jean-Franciscus	83		(rentier)	Watermael-Boitsfort, Ixelles, Haren, Evere, Etterbeek, St. Josse
Bischoffsheim, Jonathan-Raphaël	48		Banquier (administrateur)	Watermael-Boitsfort
de la Faille, baron Edouard-Théophile-Constant	48	Noble		Molenbeek, Anderlecht
Vandermoot d'Assche markgraef Maximilianus-Ludovicus (la veuve)	48	Noble	Comte (rentier)	Haren, Neder-Over-Hembeek
Vanderduyn de Benthorpe baron Guillaume	47	Noble	(rentier)	Uccle, Forest
Ville de Bruxelles	46			
Evenpoel, Henri-Hubert-Benoît	46		(propriétaire)	Laeken, Schaerbeek, Molenbeek, Ganshoren, Neder-Over-Hembeek, Anderlecht, St. Gilles
Broutin, Joseph-Pierre	44		négociant (rentier)	Schaerbeek, Uccle
Vanzebroeck, Jean-Baptiste (le jeune)	45		Brasseur	Ixelles, Neder-Over-Hembeek, Watermael-Boitsfort
de Brouckere, Henri-Joseph-Marie-Ghislain	45	(anobli)	Ministre d'Etat Ambassadeur (propriétaire)	Watermael-Boitsfort, Ixelles, Woluwe St. L.
de Villegas Ludovic-Alexandre-Gustave-Ghislain	42	Noble	Comte (propriétaire)	Ganshoren, Jette
de Villegas, Jean-Théodore, les sœurs	41	Noble	Comte (propriétaires)	Ganshoren
Van Haver (épouse Constant-Carol. de la Faille)	41		(propriétaire)	Woluwe St. L.

- 30 Les propriétaires issus de la bourgeoisie apparaissent bien mieux représentés que ceux issus de l'ancienne noblesse. On retrouve principalement des banquiers, des négociants, de grands industriels et des personnes exerçant une profession libérale. L'inscription comme « propriétaire » équivaut à la qualité déclarée de « rentier ». Elle est surtout présente chez les propriétaires nobles. En revanche, les propriétaires qui assument des fonctions politiques dans l'appareil administratif public se recrutent exclusivement parmi la bourgeoisie, au détriment de la noblesse ancienne. Cette représentation des grands propriétaires bourgeois au sein de l'appareil d'État reflète la redistribution du pouvoir politique et des ressources économiques dans la société belge du XIX<sup>e</sup> siècle, à la faveur de la mutation de la hiérarchie sociale intervenue durant la période française et prolongée par la suite. Celle-ci se traduit par une montée en puissance de la bourgeoisie libérale, financière ou d'affaires, issue du négoce et du secteur industriel. De façon concomitante, la noblesse ancienne connaît un lent déclin.
- 31 Ce déclin de la noblesse, qui résulte tantôt d'un désargentement progressif, tantôt de la perte du patrimoine par confiscation, a toutefois été en partie contré par le réinvestissement du capital foncier dans les secteurs économiques en expansion, telle l'industrie. Ceci implique une alliance avec différents pans de la bourgeoisie industrielle ou d'affaires. Les points de contact se sont multipliés entre les deux groupes, tant par mariages que par des octrois tardifs de titres de noblesse.
- 32 La distribution spatiale de la grande propriété privée (figure 5) rend compte de la situation sociale de ses possesseurs. La localisation des grandes propriétés privées présente en effet une grande proximité, parfois une parfaite continuité spatiale, entre biens nobles et bourgeois. Ce phénomène est accentué au sud-est de la capitale où les aliénations de la forêt de Soignes ont permis une extension de la grande propriété par la

création de toutes pièces de propriétés foncières (Maziers, 1994). On y trouve dès lors de grandes propriétés récentes, constituées dans la proximité d'anciens fiefs nobiliaires, en particulier ceux qui relevaient de la seigneurie de Carloo à Uccle.

Figure 5. Localisation des grandes propriétés privées par propriétaire.



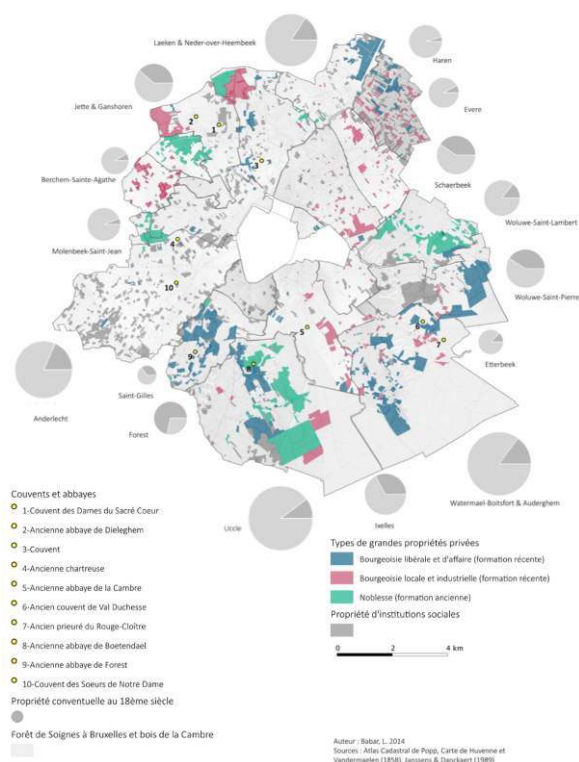
## La grande propriété sociale

- 33 La propriété sociale tire son origine des propriétés détenues par les institutions de charité de l'Ancien Régime. Cette propriété est donc issue de la partie utile des institutions religieuses ecclésiastiques et conventuelles. En effet, l'entreprise de nationalisation entamée par le régime autrichien et poursuivie par le régime français devait épargner, au sein des propriétés religieuses, celles des œuvres de bienfaisance en raison de leur caractère utile. Sous le régime français, les hospices et les diverses fondations sises dans la Ville de Bruxelles ont été rassemblés sous la direction de la Commission des hospices. Dans les communes voisines, des commissions communales des hospices ont aussi été mises en place pour chapeauter la gestion des hospices communaux. En outre, les tables de pauvres dans chaque commune rassemblaient les fondations religieuses et les organismes gérant les œuvres de charité, l'aide aux pauvres, aux orphelins et aux personnes handicapées. Lors de la création, en 1925, des Commissions d'Assistance Publique (antérieures aux Centres Publics d'Aide Sociale) ces diverses institutions et leurs biens ont été rassemblés sous une administration unique. La figure 6 présente la localisation des couvents et des abbayes supprimés ainsi que la part de leurs propriétés dans la superficie communale. Les numéros indiquent la localisation des principaux couvents et abbayes qui existent encore au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, tandis

que les cercles, proportionnels à la surface de la commune, indiquent en gris foncé la part appartenant aux couvents et abbayes.

- 34 Cette propriété religieuse était donc loin d'être négligeable. Pour la période allant de 1774 à 1796, 10 % de la superficie de l'intérieur de la Ville de Bruxelles relevait de la propriété de couvents et de communautés religieuses. Dans les villages environnants, cette part montait à 21 %, soit 3 323 ha, principalement des terres agricoles (Janssens & Danckaert, 1989, pp. 199-202). Les abbayes implantées sur le territoire actuel de la Région bruxelloise représentaient donc les plus grands propriétaires de l'agglomération. Ainsi, l'abbaye de Forest possédait 1 028 ha, surtout sis à Forest et à Schaerbeek, et dans une moindre mesure à Uccle et à Anderlecht. L'abbaye de la Cambre rassemblait 555 ha, principalement à Ixelles, et en partie à Uccle et à Forest. Les abbayes de Val Duchesse et de Dielegem géraient chacune plus de 300 ha, et le prieuré du Rouge-Cloître, 97 ha (Janssens & Danckaert, 1989).
- 35 Si la part de la propriété conventuelle par commune semble difficile à corrélérer avec la distribution de la grande propriété sociale recensée en 1860, pourtant héritières de ces institutions religieuses, les points indiquent, dans certains cas, des zones d'importantes propriétés bourgeoises en 1860 (par exemple, à Forest, à Uccle et à Watermael-Boitsfort). Il y a donc lieu de penser qu'une bonne part des grandes propriétés bourgeoises a été constituée sur les anciennes propriétés religieuses.

**Figure 6. La localisation des couvents et des abbayes et la part de leurs propriétés en superficie dans la commune (entre 1774 et 1796), la répartition de la propriété des institutions sociales (1860), de la bourgeoisie et de la noblesse (1860).**





## L'origine des grandes propriétés

- 36 Bien que les noms des propriétaires en masquent parfois l'origine, l'analyse morphologique de l'organisation du parcellaire et des bâtiments fait apparaître la survivance des anciens domaines seigneuriaux.
- 37 L'origine des biens est donc une caractéristique intéressante à examiner. Elle signale soit la permanence d'un héritage de l'organisation socio-spatiale ancienne – biens d'origine féodale ou religieuse – soit des mutations récentes du territoire, sous-tendues par la révolution bourgeoise faisant suite à l'effondrement de l'Ancien régime – en particulier les aliénations de biens domaniaux<sup>11</sup> (Vandervelde, 1900).
- 38 Les biens d'origine nobiliaire, issus des nombreuses seigneuries que le Brabant comptait sous l'Ancien Régime, ont normalement été confisqués lors de l'annexion de la Belgique à la France, du moins quand leurs propriétaires s'étaient exilés. Toutefois, dans bien des cas ces terres n'ont pas subi d'aliénation, et ont parfois été restituées à leurs propriétaires. On retrouve alors ces biens d'origine nobiliaire dans les patrimoines familiaux. Dans la majorité des cas, ils sont vendus au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, passant dans les mains d'autres familles aristocratiques, ou sont rachetés par des financiers ou des industriels (Vandervelde, 1900, p. 154).
- 39 Les propriétés d'origine religieuse ont été vendues à la Révolution. Si l'on considère qu'un tiers du territoire de la province de Brabant relevait à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle de corporations religieuses, on conçoit l'importance des biens noirs dans la constitution de la grande propriété foncière au XIX<sup>e</sup> siècle (Antoine, 1997). Vu la proportion des biens d'église dans l'agglomération bruxelloise, on s'attendait à retrouver ces propriétés religieuses dans le patrimoine de la propriété sociale. Cependant une comparaison des terrains détenus, à Bruxelles, par les couvents et abbayes à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle avec les superficies relevant de la propriété sociale au XIX<sup>e</sup> siècle montre une proportion nettement inférieure de cette dernière. Sauf à Molenbeek-Saint-Jean et à Anderlecht, où leur superficie s'est maintenue, une diminution drastique s'observe dans les communes du sud-est, comme Uccle, Ixelles et Watermael-Boitsfort. Situées entre la ville et la forêt de Soignes, une bonne partie de l'ancienne propriété religieuse y a été acquise pour constituer de grandes propriétés privées bourgeoises.
- 40 Enfin, l'aliénation des biens domaniaux et communaux, héritage des formes archaïques d'exploitation organisées autour de la communauté et représentant le domaine de la collectivité par excellence, constitue une troisième source de formation de grandes propriétés. Les biens communaux étaient ceux dont les habitants d'une commune avaient la jouissance collective<sup>12</sup>, ou encore dont la commune tirait des revenus au même titre qu'un propriétaire privé, par exemple par la mise en location de bois ou de terres arables (Vandervelde, 1900, p. 318).
- 41 Deux événements ont induit, dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, des mouvements de redistribution de cette propriété terrienne publique ; d'une part la vente des forêts domaniales, dont la superficie a diminué de moitié entre 1814 et 1895 dans l'ensemble du pays, et d'autre part la vente des communaux, décision faisant suite aux grandes famines de 1846 et 1847. Ces deux mesures, qui visaient à augmenter les terres en culture, ont profité aux propriétaires les plus aisés (Vandervelde, 1900, pp. 318-320). Une loi de 1897 mit fin à ces aliénations, permettant de conserver les restes du domaine collectif.



- 42 Dans le Brabant, le bien domanial le plus important était la forêt de Soignes et les bois qui en dépendaient<sup>13</sup>. Les aliénations de ce bien, entamées par le gouvernement hollandais puis continuées par la « Société Générale pour favoriser l'industrie nationale », que le roi Guillaume avait créé avec d'autres capitalistes, ont conduit à une importante diminution de sa superficie. L'étendue de la forêt a diminué de plus de moitié entre l'époque française, lorsqu'elle s'étendait sur 9 800 ha, et la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (elle ne compte plus que 4 000 ha en 1899).
- 43 Les aliénations de la forêt de Soignes expliquent l'établissement de plusieurs grandes propriétés privées au sud-est de l'agglomération : Bischoffsheim, Verhaegen, Van Humbeek, de Festraets - de Linsmeaux, ainsi que Van Volxem à Woluwe Saint-Pierre. Ces acquisitions pouvaient répondre à deux objectifs : réaliser des défrichements agricoles après la vente des bois, mais aussi et principalement réaliser de gigantesques opérations de placement immobilier (Maziers, 1994) par la constitution de vastes propriétés de campagne à proximité de Bruxelles. Ceci a ultérieurement accentué plus encore l'attraction des faubourgs sud-orientaux de la capitale pour la résidence aisée. Outre le prestige social qui y était attaché, la constitution de vastes domaines fonciers pouvait rencontrer des objectifs politiques, puisque l'éligibilité au Sénat y était associée. Figurant dans la liste des grands propriétaires, on retrouve notamment parmi ces éligibles Coghen, Van Malder et Drion-Querité. En fin de compte, c'est ainsi moins de la moitié de la partie aliénée de la forêt de Soignes qui s'est retrouvée accaparée par une poignée de gens fortunés.

## Conclusion

- 44 La reconstitution de l'état de la grande propriété en 1860 permet de visualiser les grands ensembles fonciers qui seront intégrés, d'une manière ou d'une autre, dans l'espace urbain en expansion durant le siècle suivant. Elle est un élément, parmi d'autres, qui rend déjà compte de l'opposition est - ouest, qui s'imposera dans la structuration sociale bruxelloise au fur et à mesure de l'urbanisation des faubourgs. La distribution de la propriété privée confirme le mouvement ascendant de la bourgeoisie aux côtés de la noblesse, et son investissement concomitant dans la propriété foncière. La constitution de grandes propriétés répond en effet à des motivations d'ordre social, culturel et politique (entre autres pour bénéficier des conditions requises pour être électeur et éligible au Sénat), auxquelles les considérations économiques ne sont sans doute pas étrangères. Enfin, l'origine des grandes propriétés confirme que les mutations sociales, politiques, économiques intervenues à la fin de l'Ancien régime ont eu un impact sur l'organisation du territoire. L'importance du transfert des anciennes propriétés religieuses et, dans une moindre mesure, nobiliaires entre la fin du XVIII<sup>e</sup> et le milieu du XIX<sup>e</sup> siècles, récupérées par une grande bourgeoisie ascendante dans la hiérarchie sociale et désireuse d'acquérir des domaines en périphérie de la ville, souligne la portée de la réorganisation des rapports au sein de la société, la permanence des logiques socio-spatiales dans lesquels ces rapports s'inscrivent, et leurs mécanismes d'auto-reproduction spatiale. De ce point de vue, la cartographie des grandes propriétés foncières au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle fournit un support pour l'analyse des structures socio-spatiales de la ville contemporaine.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- ANTOINE F. (1997), *La vente des biens nationaux dans le département de la Dyle*, Bruxelles.
- ANTOINE F. (2009), « La vente des biens nationaux à la fin du XIII<sup>e</sup> siècle, nouvelle donne pour la ville », *Articulo – Revue de sciences humaines* [En ligne], *Occuper, organiser et ordonner l'espace urbain*, numéro spécial 1, pp. 1-17.
- BABAR L. (2015), *Grande propriété foncière et développement urbain. Le cas bruxellois (XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)*, thèse de doctorat, Université libre de Bruxelles, non publié.
- BASTIÉ J. (1964), *La croissance de la banlieue parisienne*, Paris, Presses Universitaires de France, 624 p.
- BOURILLON F., CLERGEOT P., VIVIER N. (dir.) (2008), *De l'estime au cadastre en Europe. Les systèmes cadastraux aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Actes du colloque des 20 et 21 janvier 2005, organisé par le Comité pour l'histoire économique et financière de la France, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France.
- DEBROUX T., DECROLY J.M., GALAND M. et al. (2007), « Les espaces résidentiels de la noblesse à Bruxelles (XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles) », *Belgeo*, <https://belgeo.revues.org/10150>.
- DEPLANCKE M. & VANDERMOTTEN C. (1978), « Croissance urbaine et structure foncière péri-urbaine. Le cas de Bruxelles au XIX<sup>e</sup> siècle », *Revue Belge de Géographie*, 102, 1, pp. 43-50.
- DERUELLE A.-C. (1973), « Le cadastre, instrument d'analyse économique et sociale des sociétés urbaines au XIX<sup>e</sup> siècle », in COPPEJANS-DESMEDT H. (éd.), *Histoire économique de la Belgique. Traitement des sources et état des questions. Actes du Colloque de Bruxelles, 17-19 nov. 1971 (V<sup>e</sup> et VI<sup>e</sup> sections)*, *Archives et Bibliothèques de Belgique*, numéro spécial, 10, pp. 187-192.
- DECQ C., DE STEIN D'ALTENSTEIN I., MUQUARDT C. & TARLIER H. (1857), *Annuaire de la noblesse de Belgique*, Bruxelles, Imprimerie de Delevigne et Callewaert.
- DELFOSE P. (1994), « La terre contre l'État ? Pouvoir d'État et résistances traditionnelles en Belgique (1851-1929) », *Le Mouvement social*, 166, pp. 53-90.
- DUMAS J.-P. (1999), « Représentations et description des propriétés à Paris au XIX<sup>e</sup> siècle. Cadastre et plan parcellaire », *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, 111, 2, pp. 779-793.
- DURANT-LASSERVE A., TRIBILLON J.-F. (1980) « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'État dans l'aménagement urbain », in LE BRIS E., LE ROY E. & LEIMDORFER F. (éd.), *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Orstom-Karthala, pp. 330-334.
- DUVILLARD S. (2008), « La pertinence de l'approche foncière en géographie : la recherche d'indicateurs pour caractériser les dynamiques territoriales », *Information géographique et dynamiques urbaines*, Hermès Lavoisier, pp. 173-191.
- HANNES J. (1968), « L'atlas cadastral parcellaire de la Belgique de P.-C. Popp. Importance de cette source pour la géographie historique des communes », *Bulletin trimestriel du Crédit Communal de Belgique*, 22, pp. 137-146.
- JACQUEMYS G. (1936), *Histoire contemporaine du Grand-Bruxelles*, Bruxelles, Vanderlinden.

- JANSSENS L., DANCKAERT L. (1989), « La grande propriété immobilière et son évolution », in SMOLAR-MEYNART A., STENGERS J. (éd.), *La région de Bruxelles : des villages d'autrefois à la ville d'aujourd'hui*, Bruxelles, Crédit Communal de Belgique, pp. 196-211.
- LIPIETZ A. (1974), *Le tribut foncier urbain. Circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*, Paris, F. Maspero, 290 p.
- MAZIERES M. (1994), *Histoire d'une forêt périurbaine : Soignes. 1822-1843. Sous la coupe de la Société Générale*, Bruxelles, Éditions de l'Université Libre de Bruxelles.
- POPP P.-C. (ca. 1860), *Atlas cadastral de Belgique, Plan parcellaire avec les mutations, tableau indicatif et matrice cadastrale. Communes de Anderlecht, Berchem-Saint-Agathe, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Haren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Laeken, Molenbeek-Saint-Jean, Neder-Over-Hembeek, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre*.
- RIOU A. (1973). *Propriété foncière et processus d'urbanisation, Volume 1*, Paris, Centre de Sociologie Urbaine.
- RODGER R. (2001), *The Transformation of Edinburgh : Land, Property and Trust in the Nineteenth Century*, Cambridge, Cambridge University Press, 540 p.
- ROWNTREE B. S. (1910), *Land and labour. Lessons from Belgium*, London, Macmillan, 633 p.
- STENGERS J. (éd.), DE PAEPE J.-L., GRUMAN M., SCHOETERS H. & KURGAN-VAN HENTENRYK G. (1975), *Index des éligibles au Sénat (1831-1893)*, Bruxelles, Académie Royale des Sciences, des Lettres et des Beaux-Arts de Belgique.
- TARLIER H. (1857), *Almanach du commerce et de l'industrie*, Bruxelles.
- THÉBAULT V. (1992), « Les bourgeois de la terre : le placement foncier comme symbole d'ascension sociale », *Ethnologie Française*, 22, 4, pp. 431-441.
- VAN DER HAEGEN H. (1986), « Historische kaarten, specifiek de landboekkaarten, en historische geografie », in VAN DER HAEGEN H., DAELEMANS F. & VAN ERMEN E., *Oude kaarten en plattegronden. Bronnen voor de historische geografie van de Zuidelijke Nederlanden (16<sup>de</sup>-18<sup>de</sup> eeuw)*. *Handelingen van de studiedag 20 sept. 1985, Brussel, Archief- en Bibliotheekwezen in België*, 412 p.
- VANDERMOTTEN C. (1971), *Le marché des terrains à bâtir dans la région bruxelloise. 1912-1968*, Bruxelles, Centre d'Histoire Economique et Sociale, 257 p.
- VANDERMOTTEN C., VANKEERBERGEN M. (1984), « Structure foncière et urbanisation – Réflexions théoriques autour de l'exemple d'Anderlecht », *Bulletin de la Société Belge d'Études Géographiques*, 53, 1, pp. 101-112.
- VANDER REST J.F. (1860), *Aperçu historique sur les établissements de bienfaisance de la Ville de Bruxelles*, Bruxelles, Imprimerie de Bols-Wittouck.
- VANDERVELDE E. (1900), *La propriété foncière en Belgique*, Paris, Schleicher frères.
- VERNIERS L. (1958), *Bruxelles et son agglomération de 1830 à nos jours*, Bruxelles, Editions de la Librairie Encyclopédique, 501 p.
- VORMS C. (2012), *Bâtisseurs de banlieue. Madrid : le quartier de la Prosperidad (1860-1936)*, Paris, Creaphis.

## NOTES

1. Les liens entre les caractéristiques de la distribution spatiale et de la structure sociale de la grande propriété foncière et les caractéristiques de la structuration socio-spatiale de la ville en développement, les pérennisations qu'ils induisent, sont explorés dans notre thèse de doctorat (Babar, 2015).
2. Employé comme Contrôleur du Cadastre au sein du Ministère des finances, Philippe-Christian Popp (Utrecht, 10 février 1805 – Bruges, 3 mars 1879) était également cartographe, dessinateur, imprimeur et éditeur. Avec l'autorisation du Gouvernement et sous les auspices du Ministère des Finances, il publia, entre 1842 et 1879, un atlas cadastral parcellaire pour l'ensemble de la Belgique. Il prit lui-même en charge l'imprimerie et l'édition de cet atlas cadastral dans l'établissement typo-lithographique qu'il fonda à Bruges.
3. Les plans de Popp peuvent être consultés à la Bibliothèque Royale de Belgique, les matrices et les plans, à l'Académie Royale de Belgique. Les plans sont aussi consultables en ligne sur la bibliothèque numérique de la Bibliothèque Royale ([http://belgica.kbr.be/fr/accueil\\_fr.html](http://belgica.kbr.be/fr/accueil_fr.html)) ainsi que sur le portail du Patrimoine cartographique de Wallonie pour certaines communes bruxelloises (<http://patrimoine.spw.wallonie.be/cartotheque/home.htm>).
4. L'édit du 17 mars 1783 ordonnait la suppression, dans les Pays-Bas autrichiens, de 163 couvents dits « inutiles ».
5. La Société Générale avait été fondée en 1822 par le roi des Pays-Bas pour valoriser ses biens domaniaux en vue notamment de développer l'économie du pays et de financer la dette publique. A l'indépendance du pays, elle est récupérée par la nouvelle élite belge.
6. Les 19 communes actuelles, plus Laeken, Neder-over-Hembeek et Haren (annexées par la Ville de Bruxelles après la Première Guerre mondiale), moins la Ville de Bruxelles, dans sa délimitation de l'époque, non étudiée parce que presque entièrement urbanisée. Watermael-Boitsfort et Auderghem formaient encore à l'époque une seule commune.
7. Dans de nombreux cas, on trouve listés sous des numéros d'article différents les biens d'une personne et ceux que celle-ci possède en indivision avec ses frères, sœurs, parents ou enfants. Tant qu'il était possible de les identifier indépendamment, nous n'avons donc pas rassemblé les biens des frères et des sœurs, ni ceux des époux. En revanche, les biens détenus en indivision, par exemple ceux appartenant à l'épouse et aux enfants, aux « frères et sœurs », les personnes « et conjoints » ou « et co. », ont été rassemblés si cette indivision se répétait d'un registre à l'autre.
8. La grande majorité des propriétaires dans les localités et les villages des environs de Bruxelles possède une unique parcelle bâtie. Au-dessus d'un hectare, il s'agit plus généralement, pour une parcelle, de petites terres cultivables, de prés ou de terres d'autre nature se prêtant à l'exploitation agricole. La propriété inscrite dans la classe 1800 à 1805 ha correspond au domaine de l'État. Celui-ci rassemble des biens répartis sur les différentes communes et inclut la surface bruxelloise de la forêt de Soignes.
9. En milieu rural, Émile Vandervelde (1900) parle de grandes propriétés à partir de 100 ha, tandis que Seeböhm Rowntree (1910) place le seuil à 25 ha.
10. Lors de leur dépouillement des matrices de Popp, Janssens et Danckaert (1989) identifient une propriété publique (l'État et la Ville de Bruxelles) proche de 2 000 ha. Cette valeur est voisine de notre résultat, forêt de Soignes comprise. Ils obtiennent aussi pour les institutions de bienfaisance une superficie similaire.
11. Les biens domaniaux représentaient sous l'Ancien régime des propriétés personnelles du Souverain, d'usage partiellement collectif – tel le domaine princier de la forêt de Soignes.

12. Il s'agit notamment du droit d'affouage (prendre le bois dans les forêts communales, les terrains vagues et les bruyères) et du droit de pacage (faire pâturer sur les terres incultes, les friches et les landes).

13. Tombé dans le domaine public après l'annexion à la France, le domaine de la forêt de Soignes est attribué à titre personnel au roi des Pays-Bas sous le régime hollandais. Le roi le dépose alors dans l'escarcelle de la Société Générale, avant le rachat par l'État belge des parties qui n'avaient pas été vendues.

---

## RÉSUMÉS

Retraçant les étapes de la reconstitution de la grande propriété foncière dans le territoire bruxellois en 1860, l'article présente la méthodologie empruntée pour cartographier les grandes propriétés à partir de données d'anciens atlas cadastraux, transformées et traitées dans des SIG. La localisation des grandes propriétés est ensuite examinée, ainsi que la composition sociale des propriétaires et l'origine des propriétés. Ceci permet de relier certaines particularités de la structure de la propriété foncière aux événements politiques de la période de la fin du XVIII<sup>e</sup> à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Signalant soit la permanence d'un héritage de l'organisation socio-spatiale ancienne, soit des mutations récentes du territoire suite à l'effondrement de l'Ancien régime, les résultats traduisent en tous cas la dynamique de recomposition des groupes élitaires et mettent en évidence les mécanismes d'auto-reproduction des structures socio-spatiales. Le matériel ainsi présenté confirme l'apport de l'analyse de la propriété foncière pré-urbaine dans la compréhension de la mise en place des structures socio-spatiales de la ville contemporaine.

This article follows the various steps that lead to the reconstitution of the ownership estates in the Brussels area in 1860, using the data of old land registries in modern GIS. The spatial distribution of landed estates is examined, as well as the social composition of land owners and the origins of properties. This allows one to link certain characteristics of the spatial and social structure of land ownership to political events unfolding from the end of the 18th until the end of the 19<sup>th</sup> century. Highlighting either the permanence of the old social-spatial inherited organisation, or more recent changes following the fall of the old regime, the results point out the dynamic of social recomposition happening in the elite group, while also showing that social-spatial structures follow strong spatial auto-reproduction mechanisms.

## INDEX

**Mots-clés :** Bruxelles, cadastre, grande propriété foncière, XIXe siècle, forêt de Soignes

**Keywords :** Brussels, land registries, big land-ownership, 19th Century, forest of Soignes

## AUTEUR

LOUISE BABAR

Université Libre de Bruxelles, Département de géographie humaine, lbabar@ulb.ac.be